

Teil B

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 1 - 11 und 13 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiswirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Tankstellen.

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind höchstens 7 und in den allgemeinen Wohngebieten WA3 bis WA6 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 16 - 21a, 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise um 0,5 m überschritten werden.

Zudem darf die festgesetzte Höhe der Oberkante baulicher Anlagen durch Schornsteine sowie Zu- und Abluftschächte oder -rohre, deren Grundfläche maximal 0,8 m im Durchmesser bzw. 0,8 m x 0,8 m beträgt, um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Überschreitung darf in den Gebietsteilen WA1 und WA2 durch maximal 3 und in den Gebietsteilen WA3, WA4, WA5 und WA6 durch maximal 2 der bezeichneten Anlagen erfolgen. (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.2 Die für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten maximalen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen haben als Bezugspunkt die Höhenlage der Planstraße und der Planwege in der Mitte der gemeinsamen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks mit der seiner Erschließung dienenden Verkehrsfläche.

Die Höhenlage des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 700 m² betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.4 Im WA1 und WA2 kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von der gegenüberliegenden Nachbargrenze mindestens 2,0 m entfernt bleiben.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Eine Nutzung der Fußwege mit den Bezeichnung "Planweg B" und "Planweg C" für die Erschließung der anliegenden Grundstücke ist zulässig.
- 3.2 Für jedes Baugrundstück ist maximal eine Zufahrt zu den Verkehrsflächen zulässig. Ihre Breite darf maximal 3,5 m betragen. Die Breite der Zufahrten von Grundstücken, die über die Planwege B und C erschlossen werden, darf ausnahmsweise bis zu 5,0 m betragen. Es sind auch größere Breiten von Zufahrten zulässig, wenn dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich ist.

4. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung und einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Sie sind an die Hauptanlage anzubauen. Auf die textliche Festsetzung 4.4, nach der Garagen und überdachte Stellplätze auf den mit "A1" gekennzeichneten Flächen unzulässig sind, wird hingewiesen.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Im WA1 und WA2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze nur ausnahmsweise zulässig.
In den nachfolgend bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in folgenden Tiefen gemessen von der Begrenzung anliegender Verkehrsflächen zulässig:
- im WA3, WA5 und WA6 in einer Tiefe von 10,0 m von der Planstraße A,
 - im WA4 in einer Tiefe von 10,0 m von der Planstraße A bzw. den Planwegen C und D.
- (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.3 Die mit GSt₁ bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Wohngebiet WA1. Die mit GSt₂ bezeichneten Flächen sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Grundstücke im Wohngebiet WA2.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 4.4 Auf den mit "A1" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 1,2 m sowie Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Auf den mit "A2", "A3" und "B" gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.11. Auf den Ausschluss

bestimmter Bepflanzungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.16 auf den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen wird hingewiesen. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4.5 Die Größe der Grundfläche einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO darf maximal 10 m² betragen.

Je Grundstück ist nur eine Nebenanlage, die ein Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO M-V ist, zulässig. Zusätzlich darf ein Gewächshaus errichtet werden. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4.6 Folgende Nebenanlagen sind unzulässig:

- Antennen,
 - Windenergieanlagen,
 - Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung und Kleintierzucht.
- (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzung und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den mit "B" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind wasser- und luftundurchlässige Bodenbefestigungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Auf den mit "C" und "D" gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen. Es wird eine jährlich zweimalige Mahd festgesetzt (nicht vor dem 15.06. und im Herbst). Das Mähgut ist zu entfernen.

Auf der mit "C" gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich mindestens 25 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten und/oder Wildobstgehölze der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2xv, zu pflanzen.

Auf den mit "D" gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Der Umfang der Gehölzpflanzungen darf insgesamt 1.000 m² nicht übersteigen. Es sind standortgerechte Laubgehölze heimischer Arten der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm zu verwenden. Zusätzlich dürfen max. 10 Heister der Mindestqualität 100/150 cm gepflanzt werden.

Innerhalb der mit "D" gekennzeichneten Flächen ist die Anlage eines Kinderspielfeldes mit einem Umfang von max. 700 m² sowie einer Wendeanlage mit Anschluss an den Ostseeküstenradweg zulässig.

Auf der mit "E" gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige freiwachsende Hecke anzupflanzen. Die Abstände zwischen den Pflanzreihen betragen 1,50 m. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihe 1,00 m. Der Pflanzabstand zur Flurstücksgrenze beträgt 2,50 m. Für die Bepflanzung der Flächen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm sowie maximal 15 Heister der Mindestqualität 100/150 cm zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A sind mindestens 18 standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 14/16 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.4. Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" sind zwei standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² groß sein und sind zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.5 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumscheibe muss mindestens 12 m² groß sein und ist zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.6 In den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist außerhalb der mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen (§ 135a Abs. 1 BauGB; § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Dem B-Plangebiet Nr. 65 werden als Ausgleich zugeordnet:
1. der Kompensationsüberschuss aus dem B-Plangebiet Nr. 64 "Wohngebiet nördlich der Studentensiedlung Holzhausen" in Höhe von 9.598,58 KFÄ (m²).
 2. die festgesetzten 21 Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (262,50 KFÄ (m²)) und
 3. von den mit "C", "D" und "E", gekennzeichneten Maßnahmenflächen 29.973,64 KFÄ (m²).

7. Örtliche Bauvorschriften

Durch den Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 86 Abs. 3 LBauO M-V in Verbindung mit § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und § 9 Abs. 4 BauGB folgende örtliche Bauvorschrift erlassen.

Baukörper

- 7.1 Die Außenwände von Gebäuden sind als gerade fluchtende Bauteile auszuführen. Die aneinanderstoßenden Außenwände müssen im rechten Winkel zueinander stehen.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Fassaden

- 7.2 Als vorherrschendes Außenwandmaterial sind Holz oder Ziegel zu verwenden. Putz ist als Außenwandmaterial nur zulässig, sofern der Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 25 % beträgt. Die Verwendung von mehr als zwei unterschiedlichen Außenwandmaterialien ist unzulässig. Sofern Holz und Ziegel miteinander kombiniert werden, muss der Anteil eines der beiden Außenwandmaterialien an der Fassadenfläche mindestens 75 % betragen. Bei der Ermittlung der Fassadenfläche bleiben Fenster- und Türöffnungen unberücksichtigt.

Bei der Verwendung von Holz als Außenwandmaterial ist nur Vollholz zulässig. Holzwerkstoffe, Schichtstoffe oder sonstige Imitate dürfen nicht verwendet werden.

Holz als Außenwandmaterial darf nur folgende Farben aufweisen: naturbelassen, grau, anthrazit, schwarz, braun. Weiß ist nur zulässig, wenn der Flächenanteil nicht mehr als 25 % beträgt.

Bei der Verwendung von Ziegeln als Außenwandmaterial sind nur folgende Farbtöne zulässig: rot-bunt, grau-bunt und braun-bunt.

Abweichungen von den vorgenannten Bestimmungen sind zulässig, wenn der davon betroffene Anteil an der Fassadenfläche nicht mehr als 5 % beträgt.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Sonstige Fassadenelemente

7.3 Rollladenkästen sind nur innenliegend zulässig und dürfen nicht auf die Fassade aufgesetzt werden.

Fensterläden sind mit einer geschlossenen Oberfläche aus Vollholz oder in Form von Lamellen auszuführen. Sie müssen in geöffnetem Zustand an der Fassade anliegen.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.4 Rohrleitungen zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dachflächen dürfen nicht aus der Fassade hervortreten. Sie sind innerhalb des Gebäudes zu führen oder so in Einschnitten in der Außenwand anzubringen, dass sie bündig mit der Fassadenoberfläche abschließen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

7.5 Das Anbringen von Parabolantennen an der Fassade ist unzulässig.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Fenster und Türen

7.6 Für Fenster und Außentüren sind ausschließlich rechteckige Formate zu verwenden, die in der Fassade so anzuordnen sind, dass ihre Seiten jeweils parallel zu den horizontalen und vertikalen Außenkanten des Baukörpers liegen.

Außentüren müssen glatte geschlossene Türblätter aufweisen. Glasausschnitte und Ornamentierungen sind unzulässig.

Fenster mit aufgesetzten oder zwischen den Scheiben einer Mehrfachverglasung liegenden Fenstersprossen sind unzulässig.

Der Anteil der Fensteröffnungen an den zu den Verkehrsflächen orientierten Fassadenflächen muss mindestens 20 % und darf maximal 60 % betragen.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Vorbauten

7.7 Vorbauten einschließlich angebauter Wintergärten sind unzulässig. Davon ausgenommen sind

- Balkone bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen,
- Vordächer, die im Hauseingangsbereich mit einer Tiefe von maximal 1,0 m errichtet werden und deren horizontale Länge auf maximal die Hälfte der jeweiligen Außenwand beschränkt ist.

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Rücksprünge

- 7.8 Die Außenwände des ersten Vollgeschosses dürfen bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der Außenwand des darüber liegenden Vollgeschosses zurückspringen. Die Länge des Rücksprungs ist auf die Hälfte der Länge der darüber liegenden Außenwand zu begrenzen. Je Gebäude sind im ersten Vollgeschoss zwei Rücksprünge zulässig. Außenwände des obersten Vollgeschosses dürfen an maximal zwei Fassadenseiten von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Dächer

- 7.9 Die Dächer von Gebäuden sind als Flachdächer mit einer umlaufenden Attika auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen. Technische Aufbauten wie z.B. Sonnenkollektoren dürfen mit Ausnahme der in der textlichen Festsetzung 2.1 bezeichneten Anlagen die Oberkante der Attika nicht überragen. Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen, sofern sie nicht als Dachterrassen genutzt werden.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Garagentore

- 7.10 Garagentore müssen ein rechteckiges Format sowie eine glatte, einfarbige Oberfläche aus Holz oder Metall aufweisen. Materialbedingte, gleichmäßig horizontale oder vertikale Gliederungen sind zulässig. Die Kombination verschiedener Oberflächenmaterialien, Ornamentierungen sowie Fenster- und Türausschnitte sind unzulässig. Bei der Verwendung von Holz als Oberflächenmaterial sind folgende Farben zulässig: natur, weiß, grau, anthrazit, schwarz. Bei der Verwendung von Metall als Oberflächenmaterial sind folgende Farben zulässig: weiß, grau, anthrazit, schwarz. (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Einfriedungen

- 7.11 Als Einfriedungen sind Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, die an der straßenseitigen Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m und an den übrigen Grundstücksgrenzen von 1,5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen offene Zäune errichtet werden, die die zulässige Höhe der Hecken nicht überragen. Davon abweichend sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen auch Einfriedungen aus geschlossenen Bauelementen mit einer Länge von bis zu 5,0 m und einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Abfallbehälter

- 7.12 Standflächen für Abfallbehälter sind mit einer Strauch- oder Heckenpflanzung einzugrünen. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Sonstige bauliche Anlagen

- 7.13 Luft-Wärme-Pumpen sind innerhalb von Gebäuden zu errichten.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
- 7.14 Flüssiggasbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten. (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Vorgärten

- 7.15 Vorgärten dürfen zwischen der Grenze zur anliegenden Verkehrsfläche sowie der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Gestaltung der unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken

- 7.16 Auf den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen ist die Pflanzung von Bäumen sowie von Sträuchern mit einer Höhe von über 1,2 m unzulässig. Davon ausgenommen sind Hecken als Einfriedungen gemäß der örtlichen Bauvorschrift 7.11. Auf die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen in den mit "A1" und "A2" gekennzeichneten Flächen gemäß der textlichen Festsetzung 4.4 wird hingewiesen.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
- 7.17 Auf den unbebauten Flächen von bebauten Grundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche um mehr als 0,5 m verändern, unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung von Zufahrten zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche. Auf den mit "B" gekennzeichneten Flächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Werbeanlagen und Warenautomaten

- 7.18 Je Baugrundstück ist nur eine Werbeanlage mit einer Größe von max. 1,0 x 0,5 m zulässig. Freistehende Werbetafeln dürfen eine maximale Gesamthöhe von 1,2 m nicht überschreiten.
Unzulässig sind:
- hinterleuchtete Werbeanlagen,
- Wechselwerbeanlagen, Flaggen und mobile Werbeträger (z.B. Klappschilder) sowie
- das Aufstellen von Warenautomaten
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBauO M-V)

Ordnungswidrigkeiten

- 7.19 Ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Nr. 7.1 bis Nr. 7.18 zuwiderhandelt. Nach § 84 Abs. 3 der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 84 Abs. 1 Nr. und Abs. 3 LBauO M-V)

II. Hinweise

1. Planzeichnung

Zeichnerische Grundlage der Planzeichnung ist die Stadtgrundkarte unter Einarbeitung der ALK mit Stand vom April 2018. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten können keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

2. Grünordnungsplan

Die Anforderungen an die Nutzung von Natur und Landschaft werden durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Wohngebiet östlich der Hochschulallee" konkretisiert. Auf die darin enthaltenen Pflanzvorschläge wird hingewiesen.

3. Küstenschutz

Innerhalb des 150 m breiten Küstenschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig (§ 29 Abs. 1 NatSchAG M-V).

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 200 m von der Mittelwasserlinie bedarf der rechtzeitigen Anzeige bei der Wasserbehörde. Das Vorhaben ist unzulässig, wenn es nicht mit den Belangen des Küstenschutzes als öffentliche Aufgabe vereinbar ist. (§ 89 LWaG M-V).

4. Alleenschutz

Gemäß § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist die Allee entlang der Hochschulallee gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Die Vorgaben der DIN 18920 sind einzuhalten. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Schutzbereich der Allee entspricht den in der Planzeichnung mit "B" bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes (Baumschutzsatzung) der Hansestadt Stralsund vom 22.03.2004, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 24.04.2004.

6. Wasserstraße Strelasund

Bei der Bebauung des Wohngebietes ist darauf zu achten, dass keine Licht- bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leucht-reklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

7. Bodendenkmalschutz

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutz-behörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters des beauftragten Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8. Wasserabfluss

Hinsichtlich des Abflusses des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig. (§ 49 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG MV)).

9. Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten

Zum Schutz gegen Lärm ist bei der Aufstellung von stationären Geräten und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten sowie Mini-Blockheizkraftwerken der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionschutz vom 28.08.2013 zu berücksichtigen.

10. Kompensationsüberschuss aus festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Aus den Maßnahmen, die gemäß der textlichen Festsetzung 5.2 zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf den mit "C", "D" und "E" gekennzeichneten Flächen umzusetzen sind, ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 3.405,89 KfÄ (m²). Dieser wird künftigen B-Planvorhaben im Gebiet der Hansestadt Stralsund zugeordnet.